

# 112 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：民法概要與信託法概要

考試時間：1 小時 30 分

一、甲參觀即將落成的建案後，向乙建商購買 A 屋，買賣契約中約定：(一)價金分 24 期，按月給付，每期應付 20 萬元；(二)甲完成給付 18 期價金後，乙應先將 A 屋所有權移轉登記給甲，以利甲先裝潢施工；(三)雙方特約若甲有一期未能如期支付價金，乙方即得解除契約外，並將甲方已支付的價金均沒收轉為違約金。未料，甲在原訂給付第 21 期價金時，卻因疫情被裁員無法繼續支付價金，乙依約解除契約，主張甲應移轉登記 A 屋所有權登記予乙，以回復原狀，並將甲所給付的價金全部沒收充為違約金。甲認為其已繳納逾八成價金，卻全部被沒收，還失去 A 屋所有權，甚為不公，起訴請求法院減免違約金，請問法院審理時考量的因素為何？倘經法院審理後，認為甲應負擔的違約金以契約價金 30% 為適當，在乙建商尚未返還溢收的違約金時，甲得如何維護自己權益？(25 分)

1. 【考題難易】：★★★★

2. 【破題關鍵】：第一部分涉及違約金之性質及酌減之標準；第二部分則涉及解約後的返還義務與過高違約金的返還義務間可否主張同時履行抗辯之爭議。

《使用法條、學說》：最高法院 110 年度台上大字第 1353 號裁定

【擬答】：

(一)甲得依民法第 252 條請求法院酌減違約金

1. 請求酌減違約金之依據

依民法第 252 條，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。至於違約金是否過高，實務見解認為，除應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。

2. 甲得依民法第 252 條請求法院酌減違約金

本題甲乙約定於甲違約時，乙得解除契約並將甲給付之全部已經支付之價金沒收轉為違約金。然甲已經給付 21 期之價金，達總額之 87.5%，若將之全部作為違約金，亦與社會通念有違。且於疫情期間，甲被無情裁員致無法履約，亦與社會經濟整體狀況有關。且乙已經得依民法第 259 條第 1 款請求甲返還房屋，損害有限。故於甲依民法第 252 條請求乙酌減價金時，法院應考慮上開要素決定是否酌減。

(二)甲得依民法第 179 條請求乙返還溢收的違約金並主張同時履行抗辯

1. 甲得依民法第 179 條請求乙返還溢收之違約金

甲給付買賣價金於乙，係本於買賣契約而為之給付。於乙解除買賣契約後，乙本應依民法第 259 條第 2 款將價金歸還於甲。然甲乙之買賣契約約定乙得將該價金沒收轉換為違約金，故該買賣價金於解約後即轉換為違約金，乙得依違約金約款受領之。然如前述，該違約金顯然過高，是於甲依民法第 252 條請求法院酌減後，就法院酌減之部分乙即喪失法律上原因而構成不當得利，故甲得依民法第 179 條請求乙返還之。

2. 甲得類推適用民法第 264 條主張同時履行抗辯

民法第 264 條之同時履行抗辯雖以因契約互負債務為其要件，然依實務見解，於當事人之給付義務／對待給付義務間，若有事實上或法律上之牽連關係存在時，仍得類推適用本條之規定。又本條但書所為先給付之義務，係基於契約約定、法律規定或習慣決定。而具牽連關係之對立給付，並非基於同一法律關係而生，即無何人應先給付之問題。本題乙解除契約後，乙得依民法第 259 條第 1 款請求甲返還 A 屋，甲於違約金酌減後，得依民法第 179 條請求乙返還違約金，二者間雖非同一契約而生之對立給付義務，但仍有

## 公職王歷屆試題 (112 地政士)

牽連關係。是於乙尚未返還溢收之違約金前，甲得主張同時履行抗辯暫時拒絕返還 A 屋。

二、甲無配偶，有一子丙及一女丁，因認為女兒丁出嫁自有人照顧，丙年紀較小怕其學壞，乃自書遺囑，內容為甲死亡後將其名下唯一財產 A 地信託予其弟乙，乙為受託人並得管理處分該地，信託受益人為丙，信託期間為 20 年，信託關係消滅後信託財產歸屬於丙，請問丁對此遺囑有何權利得以主張？(25 分)

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：

《使用法條、學說》：信託法第 5 條、民法第 1223、1224、1225

【擬答】：

(一)遺囑信託：

指信託關係係由委託人以預立遺囑方式成立，故遺囑成立之時（立遺囑人死亡），即為信託關係之始。遺囑信託：要式行為，需依民法第 1189 條～第 1195 條之規定。

(二)丁得主張此遺囑侵犯其特留分部分為無效：

「特留分」是法律規定應特別保留給各個繼承人的遺產比例，是對繼承人的基本保障。甲自書遺囑之信託行為受益人為丙係屬遺贈，其信託行為明顯侵犯丁之特留分權益，同時也違反了信託法第五條之規定，其目的違反強制或禁止規定者。因此丁得主張該遺囑侵犯其特留分部分為無效。

1. 信託行為之無效：

信託行為，有左列各款情形之一者，無效：

- (1)其目的違反強制或禁止規定者。
- (2)其目的違反公共秩序或善良風俗者。
- (3)以進行訴願或訴訟為主要目的者。
- (4)以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。

(信託法 5)

2. 特留分：

繼承人之特留分，依左列各款之規定：

- (1)直系血親卑親屬之特留分，為其應繼分二分之一。
- (2)父母之特留分，為其應繼分二分之一。
- (3)配偶之特留分，為其應繼分二分之一。
- (4)兄弟姊妹之特留分，為其應繼分三分之一。
- (5)祖父母之特留分，為其應繼分三分之一。

(民法 1223)

3. 特留分之算定：

特留分，由依第一千一百七十三條算定之應繼財產中，除去債務額算定之。

(民法 1224)

4. 得由遺贈財產中扣減：

應得特留分之人，如因被繼承人所為之遺贈，致其應得之數不足者，得按其不足之數由遺贈財產扣減之。受遺贈人有數人時，應按其所得遺贈價額比例扣減。

(民法 1225)

三、甲母與長子乙同至 A 公證人事務所辦理意定監護契約公證，約定甲受監護宣告時，乙允為擔任監護人。後次子丙知悉此事，乃偕同甲母至 B 公證人事務所辦理甲受監護宣告時，由丙擔任監護人的契約公證，A、B 兩公證人分別辦理公證完成後 5 日、10 日以書面通知甲住所地的法院。當甲受監護宣告時，請問法院應指定何人擔任監護人？(25 分)

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：B 於公證完成後 10 日始以書面通知法院，是否影響意定監護之效力？又有二人以上受任人時，法院應如何指定監護人？

《使用法條、學說》：民法第 1113 之 3 條、第 1113 之 4 條

【擬答】：

(一)甲指定乙、丙擔任監護人之意定監護契約均有效

1. 甲得指定數人擔任監護人

依民法第 1113 條之 2 第 2 項，意定監護之受任人得為一人或數人；其為數人者，除約定分別執行職務外，應共同執行職務。是意定監護契約之受任人，不以一人為限，亦得為數人。本題甲先後與乙、丙訂立意定監護契約，並無不可。

2. B 公證人雖於公證後 10 日始以書面通知法院，但不影響其效力

依民法第 1113 條之 3 第 1 項，意定監護契約之訂立或變更，應由公證人作成公證書始為成立。公證人作成公證書後七日內，以書面通知本人住所地之法院。依立法說明，通知法院之目的，在使法院知悉意定監護契約之存在，此項通知及期間之規定，乃為訓示規定，倘公證人漏未或遲誤七日期間始通知法院，並不影響意定監護契約有效成立。據此，B 公證人雖未於 7 日內通知法院，亦不影響該意定監護契約之效力。

(二)法院應指定乙、丙為甲之監護人

1. 甲乙、甲丙之意定監護契約於甲受監護宣告時生效

依民法第 1113 條之 3 第 3 項，意定監護契約於本人受監護宣告時，發生效力。是甲乙、甲丙訂立之意定監護契約，於甲受監護宣告時，發生效力。

2. 法院應指定乙、丙為監護人

依民法第 1113 條之 4 第 1 項前段，法院為監護之宣告時，受監護宣告之人已訂有意定監護契約者，應以意定監護契約所定之受任人為監護人，同時指定會同開具財產清冊之人。本題甲乙、甲丙訂立之意定監護契約均有效成立，且均於甲受監護宣告時生效，為尊重甲之意志，法院應指定乙、丙為甲之監護人，乙、丙依民法第 1113 條之 2 第 2 項，除有約定分別執行職務外，應共同執行職務。另依民法第 1113 條之 4 第 2 項，若乙、丙有不利於甲或顯不適任之情形，法院仍得依職權就 1111 條第 1 項所列之人選定之，並與敘明。

王

學儒保成志光 | 公職地政.地政士.不動產經紀人

# 我全都要!

穩定公職? 黃金證照?

一次準備 多次考取機會

1月 初等考 地政	6月 證照 地政士	7月 普考/高考 地政	8月 證照 不動產估價師
10-11月 國營事業 地政/土地開發	11月 證照 不動產經紀人	12月 地方特考 地政	

※正確考情，以考試單位公告為主※

## 地政全科完整課程規劃

高普考正規班課程 地政士不動產經紀人證照班	課程雙循環，王牌雙師資，業界唯一
高普考/證照題庫班課程	大量試題練習，解析命題重點趨勢
高普考全科班/金榜班/兩年班/考取班	充足準備，公職/證照一起考

四、甲擬出售名下 A 地，與房屋仲介乙相談甚歡後，當場簽署出售不動產委託銷售契約書給乙，契約中約定(一)自簽署之日起 3 個月內有效，惟雙方特約優惠甲得自簽署次日起算 7 日內，不附理由解除契約；(二)若成交，乙的服務報酬為實際成交價的 5%；(三)相關洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依雙方於契約所登載的地址為準。甲返家後覺得與乙簽約太草率，次日即赴郵局寄發解除該委託銷售契約的存證信函(雙掛號)予乙。惟 3 日後，郵差將存證信函寄送至契約上乙所登載的地址時，因乙外出而無法會晤，郵差製作招領通知單置於乙的信箱，經招領逾期而由郵局加蓋「招領逾期退回」而退回。甲認為已與乙解除契約，於是在 1 個月後自行將 A 地出售並移轉所有權予丙。乙知悉此事後找上甲，主張甲未依契約約定方式解除契約，甲仍需依契約規定，視為乙已完成仲介義務，甲仍應支付雙方約定的服務報酬予乙。請問甲的解除契約效力如何？乙的主張是否有理由？(25 分)

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：乙得否請求甲支付報酬，應視甲是否合法解除契約而定。爭點在於以掛號方式為意思表示，若嗣後遭退回，該意思表示是否仍發生效力？

《使用法條、學說》：最高法院 109 年度台上大字第 908 號裁定

【擬答】：

(一)甲解除契約之意思表示已經到達，甲解除契約有效

1. 於郵差將招領通知單置於乙信箱時，該解約之意思表示即已生效

(1) 依民法第 95 條第 1 項前段，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。所謂達到，係指置於相對人隨時可了解之地位，至於相對人是否閱讀，並非所問。

(2) 以掛號信方式為意思表示，倘郵差已經製作招領通知單置於相對人可支配之處所，依實務見解，除非相對人有不能領取之正當理由外，應認為該意思表示已經到達。縱使嗣後該郵件因無人領取而被退回，亦不影響該意思表示之效力。

(3) 本題甲乙契約第(一)點約定甲得自簽署次日起算 7 日內，不附理由解除契約。第(三)點則約定相關書面通知應以契約所登載之地址為準。甲於簽約後次日即已雙掛號方式發出其解除契約之意思表示，且於簽約後第 3 日由郵差製作招領通知單置於乙的信箱，則依上開說明，應認為該解除契約之意思表示已經到達。

2. 甲乙之契約已經解除

依雙方約定第(一)點，甲得不附理由解除契約。是甲僅須對乙為解除契約之意思表示，該契約即因此解除，無須得乙同意。本題甲解除契約之意思表示既已到達乙而發生效力，則甲乙之契約即因此解除。

(二)乙請求支付報酬並無理由

本題乙請求甲支付報酬，係以甲乙之契約條款為請求權基礎，然甲既已合法解除契約，該契約即已溯及消滅（或認為進入清算狀態），甲、乙均無依原契約給付之義務，是乙依原契約請求甲支付報酬，應無理由。

